

CASOS PRÁCTICOS SEMINARIO LUNES 4'30
14 DE NOVIEMBRE

Constitución de hipoteca a favor de la AEAT ¿unilateral o bilateral?
¿requiere aceptación o basta la mera ratificación?

Hipoteca ordinaria en que el hipotecante comparece en su propio nombre y derecho y, además, como mandatario verbal de la AEAT; posteriormente, se presenta documento administrativo por el que la AEAT procede a la aceptación de la hipoteca constituida en dicho documento público. En tal supuesto se plantean las siguientes cuestiones:

- en primer lugar, **si el documento administrativo citado es suficiente para entender ratificado tal negocio jurídico –hipoteca ordinaria bilateral- por parte de la AEAT, entendiéndose mayoritariamente que no**, pues tal ratificación sólo puede llevarse a cabo en documento público (concretamente, en escritura pública), no bastando documento administrativo dictado al efecto;

- en segundo lugar, y **entendiéndose que no cabe la ratificación en documento administrativo, se plantea si puede considerarse que la hipoteca inicialmente configurada tiene carácter unilateral** -en la medida que no concurre el consentimiento del acreedor hipotecario (AEAT)-, **entendiéndose aceptada en virtud del documento administrativo presentado posteriormente: tal cuestión también ha de responderse en sentido negativo**, pues ello implicaría una alteración injustificada del negocio jurídico articulado (hipoteca bilateral) y, además, un perjuicio para terceros titulares de derechos y cargas constituidos en el ínterin (dado que la hipoteca unilateral, una vez inscrita y reflejada su aceptación mediante nota marginal, goza de preferencia desde el momento en que se produjo la inscripción correspondiente y no desde el momento en que se hizo constar su aceptación; mientras que en el caso de una hipoteca ordinaria bilateral pendiente de ratificación, ésta no surtirá efectos frente a terceros sino desde que, una vez efectuada la misma, se realice la inscripción correspondiente –pues, entretanto, no podrá practicarse asiento alguno en los Libros del Registro-);

- en último lugar, se plantea la posibilidad de practicar, en tal caso, **anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable**, dividiéndose los contertulios:

-mayoritariamente se consideró que no es posible la práctica de tal asiento, pues la falta de ratificación es un defecto insubsanable (arts. 1259 y 1261.1 CC);

- en cambio, alguno de los asistentes entendió admisible tal posibilidad en la medida que la ratificación puede existir, si bien no se indica ni acompaña al documento presentado.